

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 7 Mars 2023

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
14	11	13

Vote	
A la majorité des suffrages exprimés	
Pour :	13
Contre :	0
Abstention :	0

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture d'Ille-et-Vilaine
Le : 13/03/2023
Et
Publication ou notification du :
13/03/2023

L'an deux mille vingt-trois, le 7 mars à 19 heures, les membres du Conseil municipal se sont réunis à la salle du conseil municipal de la commune, sous la présidence de Monsieur Hugues RAFFEGEAU, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par mail aux conseillers municipaux le 3 mars 2023. Un affichage a été fait sur la vitrine extérieure devant la mairie le même jour.

Présents : M RAFFEGEAU Hugues, Maire, M ALLAIN Jean-Charles, Mme BRUNARD Chrystèle, Mme FLAGEUL Marie-Emmanuelle, Mme GROUX Claudie, M LACORNE Alain, M LECLERC Olivier, M LORANT Jacky, Mme MITERNIQUE HERMANT Laetitia, Mme PHILIPPE Sylvie et M ROLLAND Yannick.

Absent ayant donné procuration : M ROUXEL Serge à M LORANT Jacky et M FEVRIER Amaury à M ALLAIN Jean-Charles

Absent non excusé : M MARGUERITTE Georges

Secrétaire de séance : Mme Sylvie PHILIPPE

N°2023/006 – URBANISME : ELABORATION D'UN DOCUMENT D'URBANISME – APPROBATION DE LA CARTE COMMUNALE

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 160-1 et suivants ainsi que ses articles R 161-1 et suivants,

Vu la délibération n°2021/055 en date du 12 juillet 2021 prescrivant l'élaboration de la carte communale,

Vu l'avis de l'autorité environnementale en date du 1^{er} octobre 2022,

Vu l'avis de la chambre d'agriculture en date du 3 août 2022,

Vu l'arrêté municipal n°033/2022 en date du 1^{er} décembre 2022 soumettant le projet d'élaboration de la carte communale à enquête publique qui s'est déroulée du 9 janvier 2023 au 9 février 2023,

Entendu les conclusions du commissaire-enquêteur,

Monsieur le Maire et Monsieur Alain LACORNE, adjoint à l'urbanisme, exposent,

Après une première réunion de présentation par les services du Pays des Vallons de Vilaine le jeudi 1^{er} Octobre 2020, le conseil municipal avait voté à l'unanimité par délibération n°2020/065 en date du 27 octobre 2020 pour la réalisation d'un document d'urbanisme sur la commune avec l'élaboration d'une carte communale.

La délibération n°2021/055 en date du 12 juillet lançait à l'unanimité la prescription de la carte communale.

Différentes réunions de travail de la commission urbanisme ont eu lieu avec le cabinet URBA qui a été retenu avec la commune de Comblessac pour établir le projet d'élaboration de la carte communale, avec une réunion devant les personnes publiques associées le 28 janvier 2022 et une réunion publique le 24 février 2022.

Sur la quinzaine de consultations adressées aux personnes publiques associées sur le projet, 6 avis ont été transmis à la commune et ils ont tous été favorables avec ou sans observations (la Chambre d'Agriculture en date du 3 Août 2022, la CDPENAF en date du 5 juillet 2022, La Préfecture à travers la DDTM le 2 Août 2022, le syndicat mixte du SCOT du Pays des Vallons de Vilaine le 11 juillet 2022 et la commune de Comblessac le 2 juin 2022). La Région Bretagne a simplement fait une réponse de principe par lettre du 7 septembre 2022. La MRAe Bretagne a formulé un avis tacite le 1^{er} octobre 2022.

Monsieur le Maire indique quelles sont les modifications apportées au projet de la Carte communale, pour donner suite aux remarques formulées pendant l'enquête publique, et aux avis des Personnes Publiques Associées :

- **Le rapport de présentation** a été mis à jour avec des données plus récentes traitant du nombre des logements vacants et de la capacité de production de logements via la reconquête de ces logements. En effet, Monsieur le Maire rappelle que les données INSEE 2018 faisaient état de 41 logements vacants. D'après le fichier MAJIC de la DGFP de 2021, la commune comptait 37 logements vacants dont :
 - 10 étaient en cours de mutation (vacants de 2019 à 2021)
 - 11 sont vacants depuis plus de 10 ans.
 - 3 unités sont des constructions neuves en cours de livraison

Ainsi, sur les 37 logements vacants, la commune en compte réellement 23 en 2021, dont 11 qui nécessiteront des travaux importants de rénovation : Ce qui correspond à un taux de 8% de logements vacants en 2021.

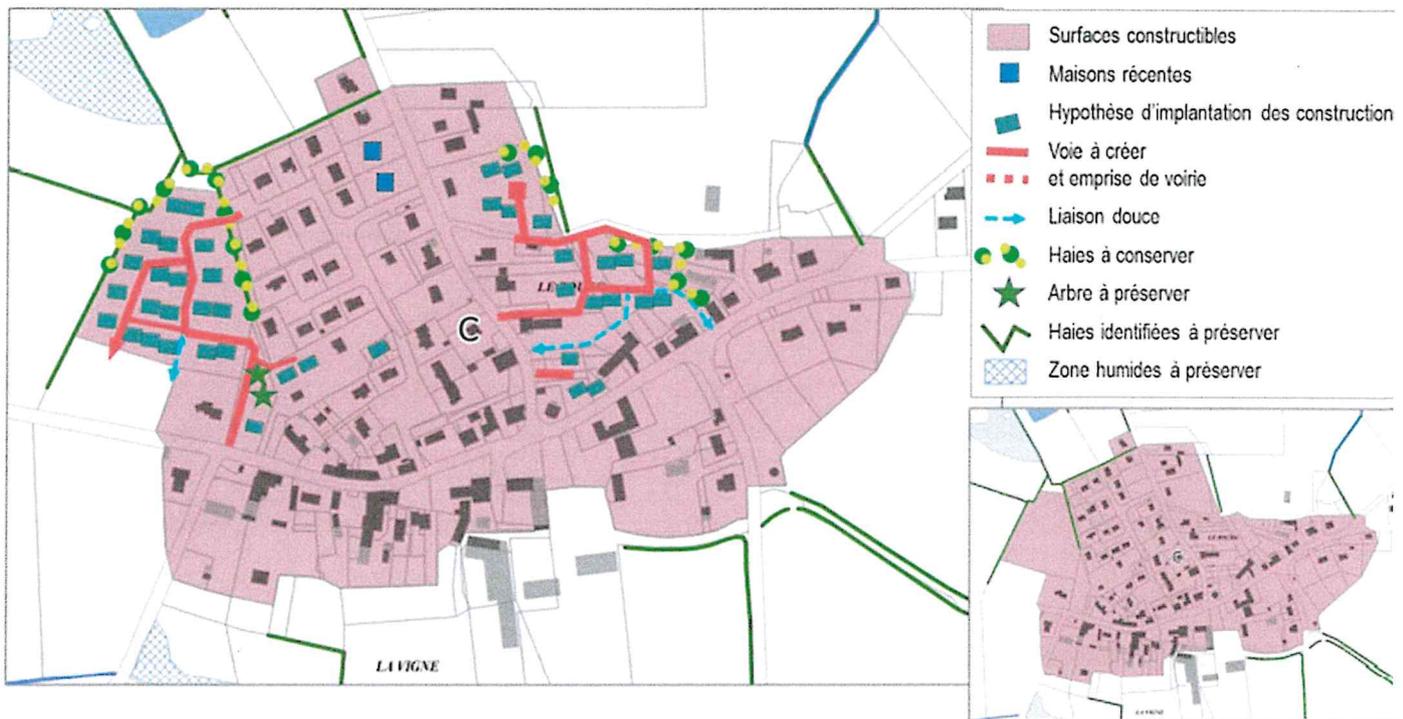
Les données relatives aux capacités de traitement de la station d'épuration ont été mises à jour.

Pour rappel, les grandes lignes de la carte communale ont été présentées en réunion publique le 24 février dernier.

1. Hypothèse de croissance moyenne de population de 1,7% entre 2022 et 2032, soit 100 habitants supplémentaires. A titre de comparaison, nous étions sur un rythme de 1,94% entre 2008 et 2018.
2. Taille moyenne des ménages constatée 2,18. En admettant que ce ratio n'évolue pas, nous aurions un besoin de 46 nouvelles résidences principales.
3. Maintien des pourcentages actuels de logement vacants (6% du parc) et résidences secondaires (3% du parc), soit un besoin de 6 nouvelles habitations à ajouter aux 46 énoncées précédemment.
4. Le Schéma de COhérence Territorial (SCOT) prévoit un objectif de densification de 15 logements / hectare. Sur cette base, il est envisageable de construire :
 - a. 26 logements au sein du bourg, en densification. C'est dans ce cadre qu'un permis d'aménager est en cours pour une dizaine de lots derrière l'école.
 - b. Quatre villages : La Gouie, l'Irvoisie, La Ville-Appé et Le Bigot ont été sélectionnés par la commission urbanisme pour accueillir de nouvelles habitations sur la base qu'ils en contenaient déjà au moins 10 et n'avaient pas ou plus de site d'exploitation agricole. Un potentiel de 9 constructions y sont comptabilisées, uniquement en densification. Il n'est pas question d'élargir les villages.
 - c. 17 habitations en extension du bourg sur la route de Comblessac, face à l'ancienne mairie, sur une surface de 1,13 hectares.

Les zonages :

1. Le Bourg



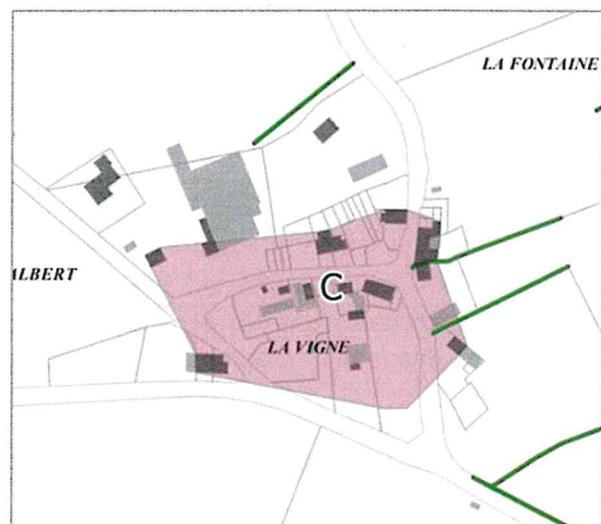
L'essentiel à retenir de ce plan est le zonage en mauve correspondant au secteur constructible. Les implantations de constructions et de voirie sont totalement hypothétiques et feront l'objet de permis d'aménager.

Le secteur densifiable se situe principalement entre la rue des Bruyères et la rue des Buis (en côté de l'école). Le secteur en extension est lui totalement à l'ouest du bourg.

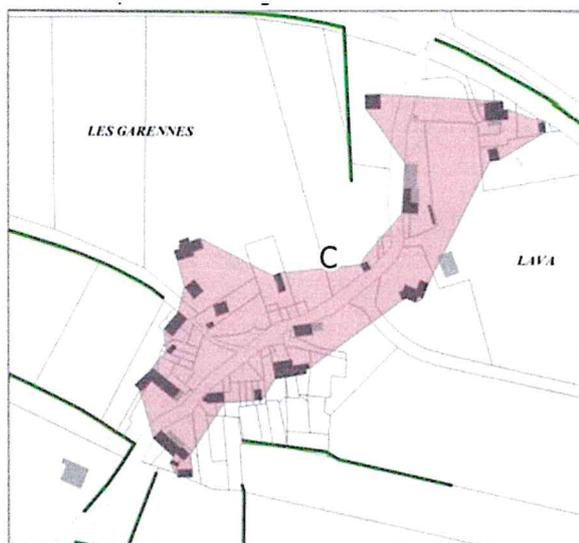
Le Bigot



La Gouie



L'Irvoüe

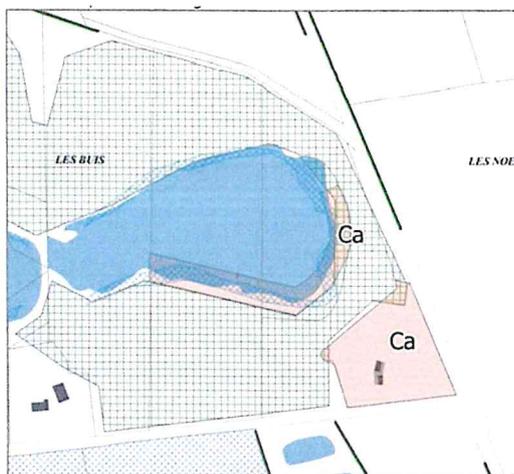


La Ville Appée



Dans les 4 villages ci-dessus, les constructions ne pourront se faire qu'à l'intérieur du zonage en mauve.

6. Le camping intercommunal des Buis et l'hippodrome des Bruyères



Ces deux sites sont identifiés en zone constructible à vocation d'activités. Le camping a fait l'objet de la délimitation de deux zones constructibles avec les cabanes implantées en bord d'étang et l'aire de camping proprement dite (aire de stationnement et bâtiment abritant l'accueil et les sanitaires).

Pour l'hippodrome, la photographie aérienne montre qu'il est bel et bien « à cheval » sur les communes de Val d'Anast et Les Brulais mais que les infrastructures sont exclusivement sur Les Brulais.

Le commissaire enquêteur a formulé son rapport suite à l'enquête publique qui s'est déroulé du 9 janvier au 9 février 2023 où seulement 2 observations ont été apportées. Le 20 février 2023, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable sans réserve ni recommandation au projet de carte communale sur la commune de Les Brulais.

Il revient aux membres du conseil municipal présent d'approuver ou non l'élaboration de la carte communale.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et Monsieur Alain LACO

Considérant les conclusions favorables du commissaire enquêteur,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, et à l'unanimité :

- **APPROUVE** l'élaboration de la carte communale de Les Brulais,
- **TRANSMET** la carte communale au préfet pour approbation conformément à l'article R 163-5 du Code de l'urbanisme,
- **CHARGE** Monsieur le Maire ou en cas d'empêchement un de ses adjoints, à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou en cas d'empêchement un de ses adjoints, à signer tous documents relatifs à ce sujet.

Conformément à l'article R 163-9 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal diffusé dans le département.

L'élaboration de la carte communale produit ses effets dès l'exécution de l'ensemble de ces formalités, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.*

La présente délibération sera notifiée au Préfet d'Ille-et-Vilaine pour approbation.

Pour extrait conforme,
En Mairie le 13 mars 2023

Le Maire,
Hugues RAFFEGEAU

